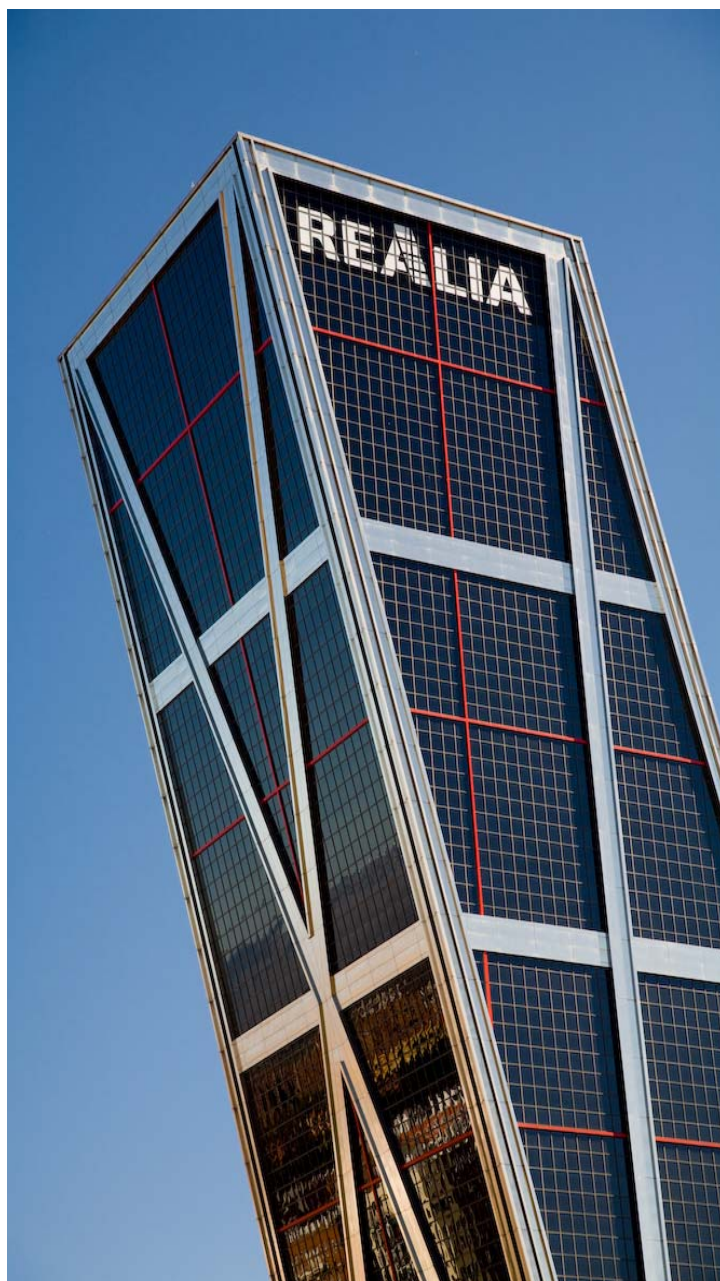


REALIA



RESULTADOS PRIMER SEMESTRE 2009

31 de Julio de 2009

Datos principales primer semestre 2009

REALIA REFINANCIA SU DEUDA DE 2009 Y OBTIENE 100 MILLONES ADICIONALES

- Realia ha firmado una carta de compromiso con sus entidades financieras (detalle página 6).

DESESTIMADA LA SOLICITUD DE CONCURSO

- El Juzgado de lo Mercantil número 5 de Madrid ha dictado Auto por el que se desestima la solicitud de concurso de acreedores que presentó Feima contra Realia, **condenando en costas a la compañía demandante**.

IMPACTO VALORACIÓN DE ACTIVOS

- Se han realizado **provisiones** por depreciación de activos (apunte contable que no supone una salida de caja) por un importe de **41,7 millones de euros**.

NEGOCIO PATRIMONIAL

- La actividad patrimonial continúa mostrando una **buena evolución**, con incrementos en los ingresos de alquiler del **+4%**, confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia, que permite mantener **altos niveles de ocupación (94%)**.
- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el 96% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía con **ingresos más recurrentes**.

NUEVOS PROYECTOS

- El **27 de Mayo** se inauguró el **Parque Comercial Plaza Nueva de Leganés** con una superficie bruta alquilable (SBA) de 51.603 m2, y cuenta con clientes tan importantes como Carrefour, Bricomart, Decathlon y Toys "R" Us, entre otros.

PROMOCIONES

- El ritmo de **venta de viviendas** se ha situado en el primer semestre en 319 unidades, **un 99,4% más que** en el mismo periodo de 2008, lo que representa una **clara mejoría** aunque con una política de precios a la baja.

RESULTADO AMPLIACIÓN DE CAPITAL DE SIIC DE PARIS

- Siic de Paris, filial francesa de Realia que cotiza en la bolsa de Paris y es referente en el mercado "prime" de oficinas de Paris, ha realizado una ampliación de capital en Junio.
- La **aceptación** ha sido del **92,53%**, reforzando la estructura de balance de Siic de Paris en **132,6 millones de euros**.
- Realia ha acudido a la ampliación capitalizando un préstamo de 118 millones de euros que existía entre Realia y Siic de Paris, alcanzando una participación del 84,24%. El 10,18% de minoritarios han acudido a la ampliación, aportando **14,6 millones de euros de caja** a la Siic.
- El objetivo de la ampliación de capital es reforzar la estructura de balance de la Siic reduciendo el nivel de deuda, y financiar el desarrollo de nuevos proyectos.

REALIA ENTRA EN EL ÍNDICE GPR 250

- Desde el 22 de Junio de 2009, Realia forma parte del índice bursátil GPR 250 que elabora la firma Global Property Research. Este índice integra a las 250 compañías más líquidas del sector inmobiliario en el mundo.
- **Realia** es la **única empresa española** que forma parte de este índice.

Resumen Datos Financieros (30 de Junio 2009)

(€mm)	1S 2009	1S 2008	Var. (%)
Ingresos Totales	157,7	264,2	-40,3
Ingresos por alquileres	90,3	86,8	4,0
EBITDA Total ¹	63,2	123,6	-48,8
Resultado Neto atribuible	-38,8	37,9	
Resultado Neto sin provisiones ²	-8,5	37,9	
Deuda Financiera Neta	2.314	2.131	8,6
Nº Acciones (millones)	277,4	277,4	0,0
Beneficio por acción (€)	-0,14	0,14	

¹ Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

² Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

Resumen Datos Operativos (30 de Junio 2009)

	1S 2009	1S 2008	Var. (%)
Area de Patrimonio			
Superficie Total (m²)	723.892	759.941	-4,7
En Explotación	550.353	511.875	7,5
En Curso ¹	173.539	248.066	-30,0
Ocupación (%)	93,9%	96,9%	-3,1
Area de Promociones			
Preventas del Periodo			
Millones €	61,0	43,7	39,7
Unidades	319	160	99,4
Stock Preventas (millones €)	79,6	216,0	-63,2
Reserva de Suelo consolidada (mill. m²)	3,5	3,8	-8,7
Nº Empleados	182	235	-22,6

¹ Se ha decidido no incluir el proyecto de Denia hasta que se concrete su desarrollo.

Cuenta de Resultados Consolidada

(€nm)	1S 2009	1S 2008	Var. (%)
Ingresos Totales	157,7	264,2	-40,3
Alquileres	90,3	86,8	4,0
Venta de Patrimonio (Resultado)	-0,2	15,2	
Promociones	66,7	115,0	-42,0
Suelo	0,0	45,8	
Otros	0,9	1,5	-36,2
Margen Bruto	76,1	140,4	-45,8
<i>Margen (%)</i>	<i>48,3</i>	<i>53,1</i>	
Alquileres	72,9	70,8	2,9
Venta de Patrimonio	-0,2	15,2	
Promociones	3,3	22,3	-85,2
Suelo	0,0	32,1	
Otros	0,1		
Gastos Generales	-12,9	-16,9	-23,6
EBITDA ¹	63,2	123,6	-48,8
Amortizaciones	-16,4	-17,2	-4,5
Provisiones	-41,7	-0,2	
EBIT	5,0	106,1	-95,3
<i>Margen (%)</i>	<i>3,2</i>	<i>40,2</i>	
Resultado Financiero Neto	-49,0	-44,5	10,0
Otros Resultados	-1,9	-1,5	27,5
Resultado antes de Impuestos	-45,9	60,0	-176,4
Impuestos	8,3	-16,5	-150,6
Resultados Actividades Interrumpidas			
Beneficio después de Impuestos	-37,6	43,6	-186,2
Minoritarios	-1,3	-5,6	-77,5
Resultado Neto Atribuible	-38,8	37,9	-202,3
Resultado Neto sin provisiones ²	-8,5	37,9	

¹ Resultado de explotación antes de intereses, amortizaciones y provisiones en el valor de existencias.

² Sin el efecto de las provisiones por la pérdida de valor de algunos activos.

- La cifra total de Ingresos se ve reducida por la menor aportación de la actividad de promoción y la ausencia de operaciones de venta tanto de suelo como de patrimonio debido a la importante restricción del crédito que impide la obtención de financiación a los eventuales compradores.
- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución, con incrementos en los ingresos de alquiler del +4%.

- Los ingresos del negocio patrimonial aportan el 96% del margen bruto de la cuenta de resultados dando mayor solidez a la compañía con ingresos más recurrentes.
- La política de reducción de costes iniciada en 2008 se ha potenciado en 2009 con la optimización de la estructura de Grupo, lo que ha permitido reducir los gastos generales en un 23,6%.
- Se han realizado provisiones en el valor de las existencias por un importe de 20 millones de euros debido a los descuentos realizados sobre el valor contable de algunas viviendas y el menor valor de algunos suelos.
- También se han realizado provisiones por depreciación de activos patrimoniales por un importe de 21 millones de euros.
- El resultado financiero refleja el incremento de la deuda para financiar los nuevos proyectos de inversión. Se han capitalizado intereses por un importe de 4,2 millones de euros. El interés medio ponderado de la deuda se ha situado en el 4,80%.
- El Resultado Neto se ha situado en -38,8 millones de euros, debido fundamentalmente al impacto de las provisiones por depreciación de activos.
- Sin el efecto de las provisiones, el Resultado Neto habría sido de -8,5 millones de euros.

Balance Consolidado

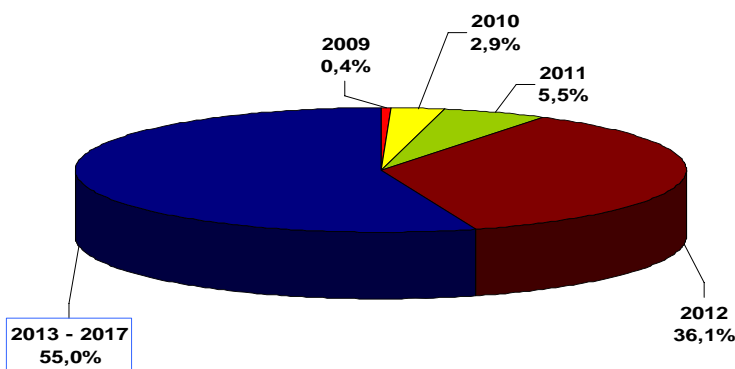
(€mm)	1S 2009	Dic 2008		1S 2009	Dic 2008
Inmovilizado material	10	12	Fondos propios	523	567
Inversiones inmobiliarias	2.177	2.193	Minoritarios	273	268
Inversiones en empresas asociadas	99	101			
Existencias	1.098	1.174	Deuda con entidades de crédito	2.440	2.419
Deudores y cuentas a cobrar	75	90	Acreedores y cuentas a pagar	220	295
Otros activos	237	239	Otros pasivos	240	259
Total Activo	3.696	3.809	Total Pasivo	3.696	3.809

Siguiendo un criterio de prudencia, los activos se contabilizan a precio de adquisición y no a valor de mercado

Situación de la Deuda Financiera

- Realia ha firmado una carta de compromiso con sus entidades financieras que permitirá reestructurar 1.021 millones de euros de deuda con vencimiento hasta diciembre de 2012.
- Términos principales del acuerdo:
 - Refinanciación deuda: 921 millones de euros.
 - Obtención de financiación adicional: 100 millones de euros.
 - Vencimiento: 30 de diciembre de 2012.
 - Amortizaciones parciales obligatorias: ninguna.
 - Coste: 200 puntos básicos sobre Euribor.
- Adicionalmente a la financiación prevista en este acuerdo, los dos accionistas principales de Realia, FCC y Caja Madrid, se comprometen a apoyar a la compañía con un préstamo subordinado que en conjunto supondrá otros 100 millones de euros.
- El acuerdo se ha basado en un Plan de Negocio desarrollado por la compañía para el área de promoción residencial en los próximos tres años, que ha sido revisado por un experto independiente nombrado por las entidades acreedoras.
- La firma del contrato definitivo está pendiente únicamente de la ratificación del citado Plan por un experto independiente, a designar por el Registro Mercantil.
- La estructura de la deuda tras el acuerdo es la siguiente:

Vencimiento Deuda Financiera Bruta

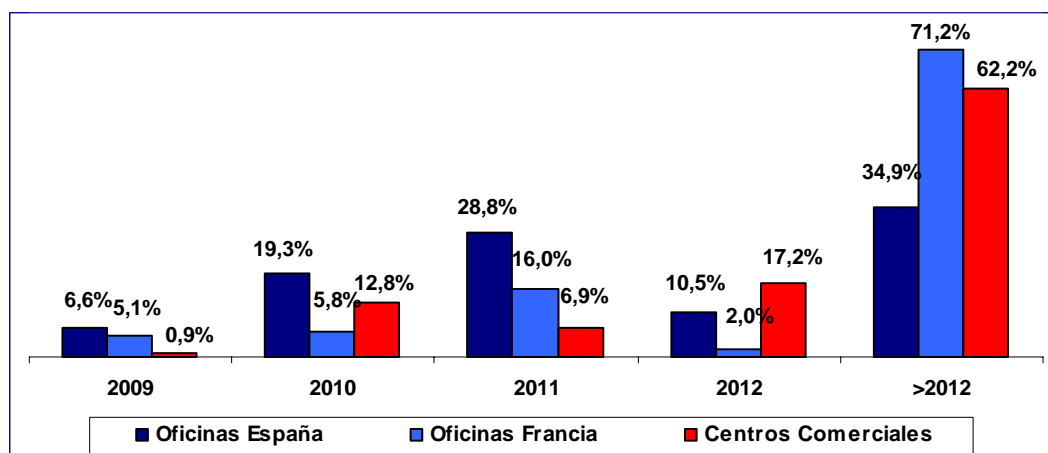


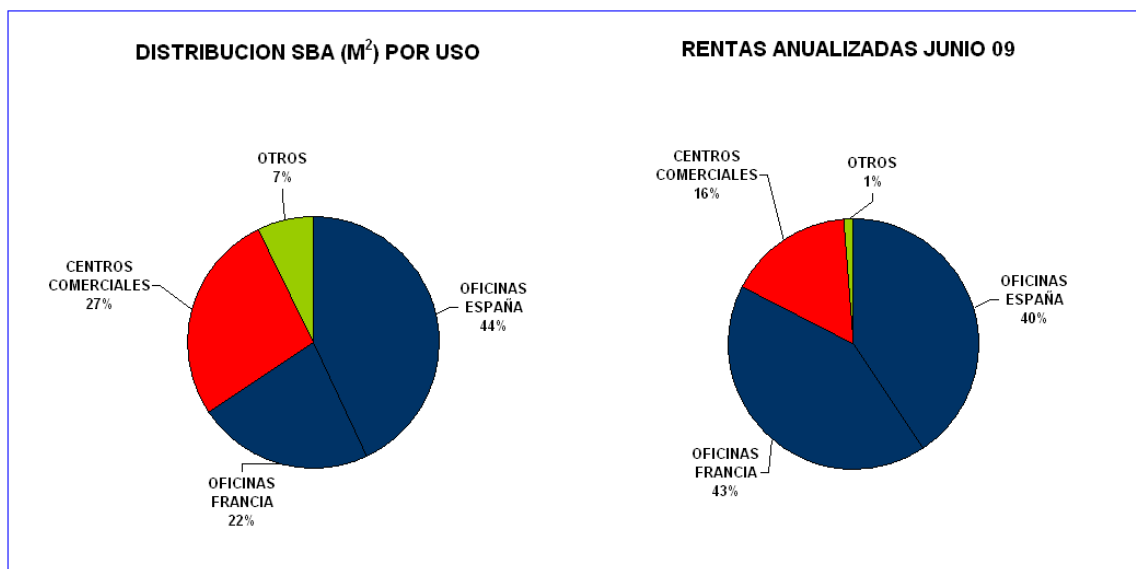
ESTRUCTURA DE LA DEUDA BANCARIA		(€mm)
REALIA Patrimonio		968,1
SIIC de Paris		547,0
REALIA Business + Filiales		924,8
Total Deuda Bancaria Bruta		2.439,9
Tesorería		114,1
Equivalentes de Tesorería		11,7
Total Deuda Bancaria Neta		2.314,1

AREA DE PATRIMONIO
Alquileres (incluye gastos repercutidos)

(€mm)	1S 2009	1S 2008	Var. (%)	Like for Like (%)	% Ocupación
Oficinas	74,7	72,7	2,8	4,7	95,4
España	39,1	38,2	2,3	1,4	96,8
Francia	35,7	34,5	3,3	8,3	92,6
Centros Comerciales	14,7	13,2	11,0	-2,0	88,7
Otros	0,8	0,8	-2,4	4,2	99,7
Total Ingresos	90,3	86,8	4,0	3,6	93,9
Total Margen Bruto	72,9	70,8	2,9		
Margen (%)	80,8	81,6			

- La actividad patrimonial continúa mostrando una buena evolución, con incrementos en los ingresos de alquiler del +4% (en términos comparables, *like for like*, +3,6%), confirmando la gran calidad y excepcional ubicación de los activos de Realia, que permite mantener altos niveles de ocupación (94%).
- El incremento de los alquileres del Grupo se debe a la actualización de rentas de contratos de alquiler que han ido venciendo en el periodo tanto en oficinas como en Centros Comerciales, y por la entrada en explotación de La Noria Outlet Shopping en Murcia en Junio 2008.
- Gran parte de los contratos de alquiler tiene un vencimiento superior a los 5 años, dando una mayor estabilidad a los ingresos.

Vencimientos contratos de alquiler




- Las rentas de área de oficinas representan el 83% del total de rentas, con un peso equilibrado entre Madrid y Paris.
- Realia concentra gran parte de sus activos en las principales zonas de negocios con inquilinos de primer nivel.

Proyectos en curso

- Ante la incertidumbre económica global, se ha decidido posponer el desarrollo de algunos proyectos de inversión. En el periodo 2009-2010 está previsto acometer las siguientes inversiones:

Oficinas en Curso	Localización	SBA	Inversion Estimada	Inversion Incurrida	Renta anual esperada	Yield / s coste	Apertura prevista
Torre Realia BCN	Barcelona	31.959	128,5	14,2	7,6	5,9%	2.009
François Ory' / rue Louis Lejeune	Paris	13.811	85,0	69,2	5,6	6,6%	2.010
129 Malesherbes ¹	Paris	1.202	5,0	0,4	0,7	7,0%	2.010
163 Malesherbes / 12 rue Amper ¹	Paris	2.743	7,5	0,0	1,5	8,2%	2.010
Total Oficinas en Curso		49.715	226,0	83,8	15,5	6,4%	

¹ Se encuentran en rehabilitación.

- La cartera de proyectos en curso aportará mayor peso patrimonial y mayores ingresos de alquileres.
- La financiación de la Torre Realia BCN está cubierta con el préstamo sindicado sin necesidad de solicitar financiación adicional.
- Los fondos captados en la ampliación de capital de Siic de Paris se destinarán a financiar los proyectos en curso en Paris.

AREA DE PROMOCIONES Y SUELO

(€mm)	1S 2009	1S 2008	Var. (%)
Ingresos			
Promociones	66,7	115,0	-42,0
Suelo	0,0	45,8	-100,0
Total Ingresos	66,7	160,7	-58,5
Margen Bruto			
Promociones	3,3	22,3	-85,2
Suelo	0,0	32,1	-100,0
Total Margen Bruto	3,3	54,4	-93,9
Margen Promociones(%)	4,9	19,4	

- La importante restricción del crédito continúa afectando las ventas de viviendas imposibilitando potenciales transacciones de suelo.
- El margen de promociones se sitúan en el 4,9% debido a los descuentos realizados en algunas de las viviendas terminadas que se han vendido en el semestre.

Promociones entregadas	Nº Unidades Viviendas	Ingresos MM €
Madrid / Centro	112	31,0
Levante	73	13,5
Andalucía	61	10,7
Cataluña	20	5,4
Canarias	14	2,1
Portugal	11	2,4
Asturias	9	1,5
Total	300	66,7

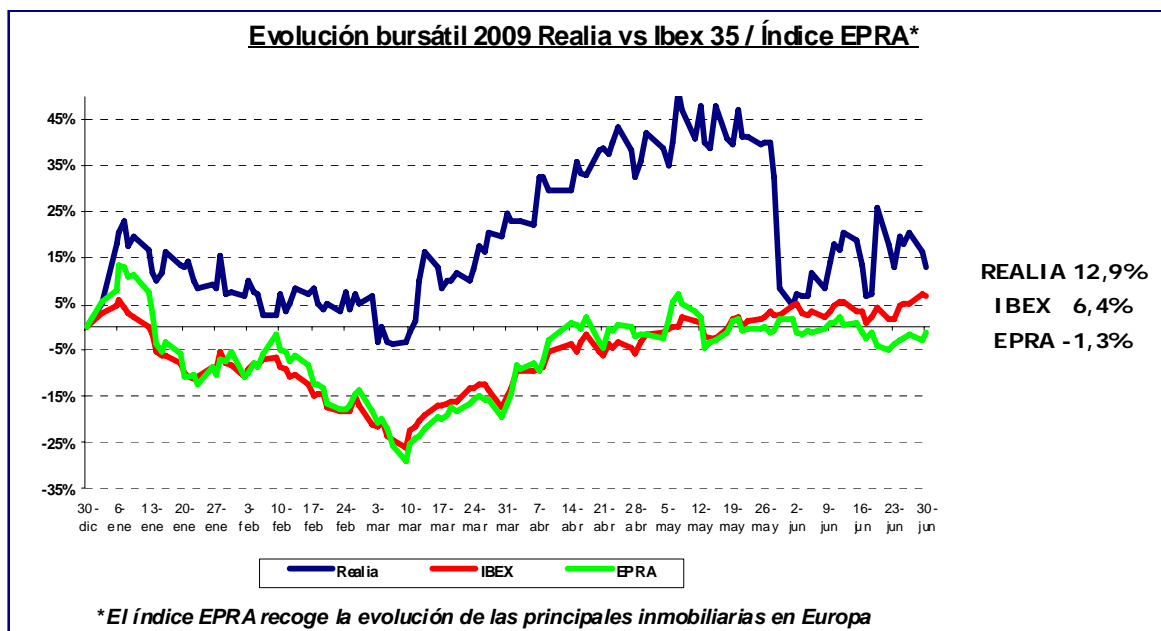
- En el primer semestre de 2009 se han entregado 300 viviendas.

Evolución cartera de pre-ventas	1S 2009	1S 2008
(+) Pre-ventas		
Número de unidades	319	160
MM €	61,0	43,7
(-) Entregas		
Número de unidades	300	403
MM €	66,7	115,0
Cartera final del periodo		
Número de unidades	327	807
MM €	79,6	216,0

- El ritmo de venta de viviendas se ha situado en el primer semestre en 319 unidades, un 99,4% más que en el mismo periodo de 2008, lo que representa una clara mejoría aunque con una política de precios a la baja.
- La estrategia comercial de descuentos iniciada en 2008, se ha potenciado en 2009 con un doble objetivo: obtener liquidez y reducir la cartera de viviendas terminadas sin vender.

DATOS BURSATILES

- Las acciones de Realia han cerrado el primer semestre de 2009 en 1,75 euros, con una subida del 12,9% respecto al precio de cierre del ejercicio 2008. Los índices IBEX 35 y EPRA (principales inmobiliarias europeas) han tenido un comportamiento en el mismo periodo del 6,4% y -1,3%, respectivamente.



	1S 2009
Cotización al cierre (€/ acción)	1,75
Capitalización bursátil al cierre (€)	485.408.564
Cotización máxima del periodo (€/ acción)	2,34
Cotización mínima del periodo (€/ acción)	1,49
Efectivo medio diario negociado (€)	396.202
Volumen medio diario de contratación (acciones)	217.965

Información de contacto

Tel: 91 210 10 28

E-mail: inversores@realia.es / accionistas@realia.es

AVISO LEGAL

Este documento ha sido elaborado por Realia, S.A. (la "Compañía"), únicamente para su uso durante la presentación de resultados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2009.

La información y cualesquiera de las opiniones y afirmaciones contenidas en este documento no han sido verificadas por terceros independientes y, por lo tanto, ni implícita ni explícitamente se otorga garantía alguna sobre la imparcialidad, precisión, plenitud o corrección de la información o de las opiniones y afirmaciones que en él se expresan.

Ni la Compañía ni ninguno de sus asesores o representantes asumen responsabilidad de ningún tipo, ya sea por negligencia o por cualquier otro concepto, respecto de los daños o pérdidas derivadas de cualquier uso de este documento o de sus contenidos.

El presente documento no constituye una oferta o invitación para adquirir o suscribir acciones, de acuerdo con lo previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, y/o en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y su normativa de desarrollo.

Además, este documento no constituye una oferta de compra, de venta o de canje ni una solicitud de una oferta de compra, de venta o de canje de títulos valores, ni una solicitud de voto alguno o aprobación en ninguna otra jurisdicción.

Ni este documento ni ninguna parte del mismo constituyen un documento de naturaleza contractual, ni podrá ser utilizado para integrar o interpretar ningún contrato o cualquier otro tipo de compromiso.